DIVER'cité

La lettre d'Emmaüs Habitat

Résidences Parc Le Nôtre et Jules César à Saint-Ouen l'Aumône ■ N°1 - Décembre 2007

Édito

Enfin le projet de rénovation urbaine du Parc Le Nôtre et de Jules César est lancé !

Aussi, Emmaüs Habitat crée **DIVER'Cité**, *une lettre d'information auprès des locataires. Cette lettre permettra de vous informer régu-lièrement des chantiers qui vont avoir lieu : réhabilitation, relogement, construction, démolition, résidentia-lisation, etc.*

Nous vous informerons aussi sur la gestion courante du patrimoine et les améliorations que nous allons apporter tout au long des années de chantier qui nous attendent.

L'équipe du projet au sein d'Emmaüs Habitat s'engage à répondre au mieux à vos questions, aux côtés de ses partenaires, pour que ce projet soit une réussite pour tous !

Je vous souhaite une très bonne lecture, et, en cette période de fin d'année, je vous adresse à tous mes meilleurs vœux de Noël.

Pascal Parlier
Directeur de l'Agence Nord-Ouest

Sommaire

■ pages 2-3

La réhabilitation : Travaux en 2008

Le relogement : Où en est-on ?

■ page 4

Mode d'emploi : Consultation des locataires avant réhabilitation

Un portrait, un métier : Muriel Perani, conseillère sociale à Emmaüs Habitat

emmaüs habitat
mieux accueillir, bien intégrer

Rénovation urbaine du Parc Le Nôtre et de Jules César : un projet qui devient réalité

Pour que ce projet devienne réalité et bénéficie de crédits exceptionnels, une convention de rénovation urbaine a été signée le 5 juillet 2007 entre Emmaüs Habitat, la Ville de Saint-Ouen l'Aumône et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) ainsi que d'autres partenaires financiers (Conseil Général du Val-d'Oise, Conseil Régional Île-de-France).

Objectif : rendre le quartier plus agréable à vivre, loger les locataires dans de meilleures conditions

Emmaüs Habitat et la Ville de Saint-Ouen l'Aumône partagent les mêmes objectifs :

- Améliorer le fonctionnement du quartier et la qualité des bâtiments.
- Revaloriser l'environnement urbain : le Parc Le Nôtre, les abords des immeubles.
- Améliorer les conditions de logement des locataires avec les réhabilitations et les opérations de logements neufs.
- Diversifier les logements (logements sociaux et privés) pour développer la mixité urbaine et sociale.

Les cinq prochaines années seront consacrées à cette transformation profonde du quartier avec :

- La réhabilitation importante des 440 logements du Parc Le Nôtre.
- La construction de 220 logements neufs à proximité du Parc Le Nôtre en plusieurs opérations.
- La démolition de 220 logements sur le Parc Le Nôtre et Jules César.

Mais le projet urbain, c'est aussi améliorer la gestion quotidienne des espaces publics et l'entretien des bâtiments et des logements. Et c'est aussi, bien sûr, mieux connaître les locataires d'Emmaüs Habitat pour bien les reloger et améliorer leurs conditions de logement.

Voilà les différentes facettes du projet urbain du Parc Le Nôtre et de Jules César que nous vous présentons dans les pages suivantes. Au cours des prochains numéros de **DIVER'Cité**, des zooms seront faits en fonction de l'actualité du projet sur le quartier.

RÉHABILITATION : TRAVAUX EN 2008 !

Plan façade avant du bâtiment L

Plan façade arrière du bâtiment L

Retour sur les enquêtes sociales

Lors de la réunion publique du 19 mars 2007, Emmaüs Habitat vous a présenté un premier projet de réhabilitation. Pour préciser le programme, nous avions besoin de votre avis. Pour cela, le bureau d'études Le Frêne a réalisé des enquêtes individuelles à domicile auprès de tous les locataires entre avril et l'été 2007.

Ces entretiens ont permis de mieux vous connaître et d'apprécier vos attentes et préoccupations sur :

- les besoins d'interventions urgentes dans certains logements,
- la nécessité d'avoir une attention particulière pour les personnes âgées, qui sont nombreuses dans le quartier,
- les inquiétudes sur les évolutions des loyers après les travaux,
- les besoins de mutation de logement.

Emmaüs Habitat va examiner ces besoins et préoccupations avec l'ensemble des partenaires (Ville, services sociaux) pour apporter des réponses et vous accompagner pendant les travaux de réhabilitation.

CALENDRIER DE LA RÉHABILITATION

1er trimestre 2008
- Réunion publique
- Consultation des locataires
- Permanence Réhabilitation du Cabinet Le Frêne tous les lundis de 14 h à 18 h et mercredis de 10 h à 16 h, au local en rez-de-chaussée du Bâtiment D, Escalier 39

1er semestre 2008
- Sélection des entreprises de travaux par Emmaüs Habitat

Fin 1er semestre 2008
- Préparation des travaux avec des visites techniques dans chaque logement

2ème semestre 2008
- Engagement des travaux de réhabilitation

1er semestre 2010
- Fin des travaux

En attendant les démolitions…

… Emmaüs Habitat a lancé une série d'interventions sur les bâtiments afin d'améliorer le cadre de vie des locataires. Depuis novembre, un chantier-jeunes a démarré pour repeindre les cages d'escalier des bâtiments I et H. En janvier 2008, ce sera le tour des cages d'escalier du bâtiment J. Avec la participation de la Ville de Saint-Ouen l'Aumône et de la Mission Locale, 6 jeunes du quartier ont été embauchés pour plusieurs semaines. On leur souhaite bon courage dans leur apprentissage !

Avant les travaux, la consultation des locataires

Avant d'engager les travaux de réhabilitation, Emmaüs Habitat doit consulter tous les locataires pour recueillir leur avis.

Retrouvez en page 4, toutes les explications pour comprendre comment se déroule cette consultation.

RELOGEMENT : OÙ EN EST-ON ?

Objectif : améliorer les conditions de vie de tous les locataires

La mise en œuvre du projet de rénovation urbaine nécessite de démolir plusieurs immeubles :

- Tout d'abord, les immeubles H et J du Parc Le Nôtre, puis l'immeuble A de Jules César. Les relogements seront effectués entre le printemps 2008 et la mi-2010.
- Ensuite, viendra le relogement des locataires du bâtiment I du Parc Le Nôtre et du bâtiment C de Jules César de mi-2010 à mi-2012.

Dans le même temps, des constructions neuves de logements seront réalisées (voir plan ci-dessous).

Ainsi, plusieurs possibilités s'offriront aux locataires : s'installer dans un logement neuf construit par Emmaüs Habitat ou, en fonction des disponibilités, dans un logement existant réhabilité ou prochainement réhabilité.

Dès le 2ème trimestre 2008, un comité de relogement réunissant Emmaüs Habitat, la Ville de Saint-Ouen l'Aumône et l'État va se mettre en place et des propositions de relogements vous seront adressées.

- Les propositions de relogement tiendront compte de la composition familiale des ménages, des capacités financières et des souhaits exprimés lors de l'enquête. Tout sera mis en œuvre pour que les ménages ayant de faibles ressources ne voient pas leur budget-logement augmenter.
- Les propositions de relogement seront établies en fonction de la disponibilité de logements correspondant à la taille et à la localisation souhaitée, et de l'adéquation entre la taille du ménage et la taille du logement, etc.
- Chaque ménage recevra jusqu'à deux propositions de relogement. Une première proposition sera faite par écrit à chaque locataire. Celui-ci visitera le logement avant de donner sa réponse. Si le logement ne convient pas, une deuxième proposition sera faite.
- Emmaüs Habitat prendra en charge les frais de déménagement et les frais annexes (réabonnement EDF, GDF, etc).

Pour accompagner l'opération de relogement et vous apporter toutes les informations nécessaires, Emmaüs Habitat prévoit :

- Une réunion publique au cours du 1er trimestre 2008 pour répondre en direct à toutes vos questions.
- Des permanences du cabinet Le Frêne pendant toute la durée de l'opération de relogement. Le service Logement de la Mairie est aussi à votre disposition pour vous répondre.

Prochainement...

... Emmaüs Habitat vous adressera un récapitlatif individuel des souhaits de relogements recueillis lors des enquêtes sociales réalisées par le cabinet Le Frêne et la Ville de Saint-Ouen l'Aumône.

Ces souhaits sont indicatifs car votre situation familiale (par exemple, la naissance d'un enfant) et vos res-sources peuvent évoluer. Dans ce cas, votre demande devra être actualisée auprès du cabinet Le Frêne.
Emmaüs Habitat tiendra compte de ces évolutions dans les propositions de relogement qui vous seront adressées.

Localisation des constructions neuves

Terrain Ville Gare
(Bd Ducher)
84 logements neufs

Parc Le Nôtre
(après démolition du bâtiment H)
84 logements neufs

Terrain Ville Gymnase
(Rue des Beaux Vents)
19 logements neufs

Jules César
(après démolition des bâtiments A et C)
56 logements neufs

Terrain Emmaüs
(Face à Jules César)
8 logements neufs

UN PORTRAIT, UN MÉTIER

Muriel PERANI *Conseillère Sociale à Emmaüs Habitat*

Depuis septembre 2007, Muriel PERANI intervient dans l'accompagnement social des projets de rénovation urbaine de l'Agence Nord-Ouest, notamment pour le projet du Parc Le Nôtre et de Jules César à Saint-Ouen l'Aumône.

Les missions de la conseillère sociale :

- Intervenir auprès des locataires ayant des dettes de loyers pour trouver des solutions durables et des aides financières de la part des partenaires, tels que le CCAS de la Ville de Saint-Ouen l'Aumône, le Conseil Général du Val-d'Oise ou la CAF.
- Accompagner les familles pour lesquelles le relogement ou les travaux de réhabilitation du logement peuvent être très perturbateurs (personnes âgées, familles avec petits enfants, etc).

Muriel PERANI fait preuve de ténacité et de débrouillardise pour démêler les situations compliquées, convaincre les partenaires pour rechercher des solutions adaptées aux problèmes des locataires en difficultés.

Elle confirme sa vocation : « face à la grande précarité à laquelle j'étais confrontée au quotidien, j'ai souhaité me rendre utile et aider les personnes qui connaissaient des difficultés dans leur vie ». « Savoir écouter sans juger » est sa qualité.

Permanences sur site - Dès janvier 2008 :

Tous les jeudis de 10 h à 16 h (avec ou sans rendez-vous)
Dans le local au RDC du Bâtiment D du Parc Le Nôtre, Escalier 39.
Contact : 01 34 30 82 35

MODE D'EMPLOI : LA CONSULTATION DES LOCATAIRES AVANT RÉHABILITATION

La réhabilitation des logements locatifs sociaux est soumise au vote des locataires qui se prononcent globalement sur :

- Le programme de travaux
- L'évolution des loyers que les travaux impliquent, à partir d'une simulation réalisée individuellement pour chaque ménage (avant/après des loyers et des charges).

Après avoir consulté l'Amicale des locataires, Emmaüs Habitat va engager la consultation de l'ensemble des locataires en envoyant un courrier à chacun de vous. Vous trouverez dans ce courrier, le programme précis des travaux et la simulation de votre nouvelle quittance après travaux (loyers, charges et APL). Attention, la nouvelle APL ne sera indiquée que si vous avez bien transmis les éléments nécessaires à son calcul, lors de l'enquête sociale.

Les locataires doivent voter « pour » ou « contre » l'ensemble du projet de réhabilitation, en renvoyant un coupon-réponse par courrier auprès d'Emmaüs Habitat dans un délai d'un mois. Vous ne pouvez voter que si vous êtes locataire en titre.

Pendant la consultation des locataires, une permanence sera organisée par le cabinet Le Frêne, afin de répondre à vos questions et compléter les simulations personnalisées des droits APL.
À la fin de la consultation, les votes sont comptabilisés et le projet est approuvé si 50 % des locataires votent « pour ». Toute non-réponse est réglementairement comptabilisée comme « avis favorable ».

Si le projet est approuvé, Emmaüs Habitat peut ensuite sélectionner sans tarder les entreprises de travaux et la réhabilitation que vous attendez tous peut enfin démarrer.

Contact Agence Nord-Ouest
3 rue Pagnère
95 310 Saint-Ouen l'Aumône
Tél : 01 34 30 82 28

Heures d'ouverture au public :

Du lundi au jeudi :
9 h 30 - 12 h et 14 h - 16 h 30

Vendredi : 9 h 30 - 12 h

DIVER'Cité
Résidences Parc Le Nôtre et Jules César à Saint-Ouen l'Aumône
Directrice de publication
Michèle Esposto
Coordination - rédaction
Alice Cochard
Conception graphique
www.cc-and-co.com

emmaüs habitat
mieux accueillir, bien intégrer